

**ANALISIS BEBERAPA FAKTOR YANG MEMPENGARUHI
PERMINTAAN KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH TYPE 36 MELALUI
BTN DI KOTA SURABAYA**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan
Dalam Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi
Jurusan Ilmu Ekonomi**



Diajukan Oleh :

Tiara Ulfa Dwi Jayanti
0811010012/ FE/ IE

Kepada

**FAKULTAS EKONOMI
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN"
JAWA TIMUR**

2012

KATA PENGANTAR

Puji syukur kami panjatkan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa, yang telah memberikan segala rahmat, karunia dan pertolongan-Nya, sehingga skripsi yang berjudul **“ANALISIS FAKTOR - FAKTOR YANG MEMPENGARUHI PENERIMAAN KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH TYPE 36 PADA BANK TABUNGAN NEGARA (BTN) DI SURABAYA”** dapat diselesaikan dengan lancar.

Penulisan skripsi ini merupakan salah satu syarat yang harus ditempuh mahasiswa jenjang pendidikan Strata-1 (Sarjana) Jurusan Ilmu Ekonomi Study Pembangunan, Fakultas Ekonomi, Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur guna memperoleh gelar kesarjanaaan.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa skripsi ini tidak terselesaikan tanpa adanya bantuan, bimbingan yang diberikan ibu Ibu Dr. Sri Muljaningsih, SE, MP, selaku dosen pembimbing yang dengan penuh kesabaran telah mengarahkan dari awal untuk membimbing skripsi. Serta saran-saran dari berbagai pihak, oleh karena itu dengan segala kerendahan hati penulis ingin mengucapkan terima kasih selaku Dosen Pembimbing yang sebesar-besarnya dan yang terhormat :

1. Bapak Prof. Dr. Ir. Teguh Sudarto, Mp., selaku Rektor Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.

2. Bapak Dr. Dhani Ichsanudin Nur, MM., selaku Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur”.
3. Bapak Drs.Ec. H. R.A Suwaidi, MS., selaku Wakil Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
4. Ibu Dra. Ec. Niniek Imaningsih, MP, selaku Kaprogdi Fakultas Ekonomi Jurusan Ilmu Ekonomi Study Pembangunan Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
5. Bapak dan Ibu Dosen Pengajar Fakultas Ekonomi Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
6. Pimpinan dan Staf Tata Usaha Fakultas Ekonomi Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur
7. Ayah dan Ibu serta kakak saya tercinta yang telah memberikan dukungan moral maupun materiil serta doa hingga skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik.
8. Teman-teman jurusan Ilmu Ekonomi Study Pembangunan terima kasih atas dukungan dan doanya.

Semoga Allah SWT senantiasa memberikan rahmat dan hidayah-Nya kepada semua pihak tersebut diatas. Dalam penyusunan skripsi ini , penulis menyadari bahwa tidak ada yang sempurna di dunia ini dan keterbatasan yang dimiliki, sehingga penulis menghargai segala kritik dan saran yang bersifat membangun untuk membantu kesempurnaan skripsi ini.

Akhirnya harapan penulis semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi refrensi pendidikan kita semua.

Surabaya, Mei 2012

Penulis

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR.....	i
DAFTAR ISI.....	iv
DAFTAR GAMBAR.....	vii
DAFTAR TABEL	viii
DAFTAR LAMPIRAN	ix
ABSTRAKSI.....	x
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Perumusan Masalah.....	6
1.3 TujuanMasalah	7
1.4 ManfaatMasalah	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	8
2.1 HasilPenelitianTerdahulu	8
2.2 LandasanTeori	12
2.2.1 Pengertian Rumah	12
2.2.2 Pengertian Bank	13
2.2.3 Pengertian Kredit	14
2.2.3.1 Kredit Pemilikan Rumah.....	15
2.2.3.2 Tujuan Kredit	16
2.2.3.3 Penilaian Kredit.....	16
2.2.3.4 Fungsi Kredit.....	18
2.2.3.5 Jenis – Jenis Kredit	19
2.2.3.6 Unsur – Unsur Kredit	20
2.2.3.7 Jaminan dan Kelayakan Kredit	21
2.2.3.8 Sasaran Kredit	22
2.2.3.9 Syarat – syarat Calon Nasabah Kredit	23
2.2.4 Pendapatan Perkapita.....	24

2.2.4.1 Hubungan Pendapatan Perkapita Terhadap Penyaluran Rumah	25
2.2.5 Tingkat Suku Bunga.....	25
2.2.5.1 Pengertian Tingkat Suku Bunga.....	25
2.2.5.2 Teori Klasik Tentang Tingkat Suku Bunga	26
2.2.5.3 Teori Keynes Tentang Tingkat Suku Bunga.....	28
2.2.5.4 Faktor – faktor yang mempengaruhi Tingkat Suku Bunga	32
2.2.5.5 Jenis – jenis Pembebanan Suku Bunga Kredit....	34
2.2.5.6 Penetapan Tingkat Bunga	35
2.2.5.7 Struktur Tingkat Bunga.....	36
2.2.5.8 Bunga Bank.....	39
2.2.5.9 Hubungan Tingkat Suku Bunga KPR dengan Penyaluran Kredit	40
2.2.6 Pengertian Inflasi	40
2.2.6.1 Hubungan Antara Inflasi Terhadap Penyaluran Kredit Perbankan.....	43
2.2.7 Teori Harga	43
2.2.7.1 Pengertian Harga.....	43
2.2.7.2 Aturan Baku Menetapkan Harga.....	44
2.2.7.3 Harga Dipasar Persaingan Sempurna.....	45
2.2.7.4 Hubungan Harga Rumah Rata – rata Terhdap Penyaluran Rumah	46
2.3 Kerangka Pikir.....	46
2.4 Hipotesis	51
BAB III METODE PENELITIAN	52
3.1 Definisi Operasional dan Pengukuran Variabel	52
3.2 Teknik Penetapan Sampel	53
3.3 Jenis dan Sumber Data	54
3.3.1 Jenis Data	54
3.3.2 Sumber Data.....	54

3.4	Teknik Pengumpulan Data	54
3.5	Teknik Analisis dan Uji Hipotesis.....	54
3.5.1	Teknik Analisis	54
3.5.2	Uji Hipotesis	55
3.6	Pendekatan Asumsi BLUE (Best Linier Unbiased Estimator) dapat koefisien	59
BAB IV	HASIL ANALISIS DAN PEMBAHASAN.....	64
4.1	Letak Geografi dan Topografi Kota Surabaya	64
4.1.1	Letak Geografis dan Topografi Kota Surabaya.....	64
4.1.2	Pembangunan Perumahan Kota Surabaya.....	65
4.1.3	Keadaan Perumahan Kota Surabaya	65
4.2	Deskripsi Hasil Penelitian	66
4.2.1	Jumlah Penyaluran Kredit Rumah	66
4.2.2	Perkembangan Pendapatan Perkapita	67
4.2.3	Perkembangan Tingkat Suku Bunga	68
4.2.4	Perkembangan Tingkat Inflasi.....	69
4.2.5	Perkembangan Harga Rata – rata Rumah.....	70
4.3	Hasil Analisis Asumsi Regresi Klasik (BLUE / Best Linier Unbiased Estimator	71
1.	Autokorelasi	71
2.	Multikolinier	73
3.	Heterokedastisitas	74
4.3.1	Analisis dan Pengujian Hipotesis.....	76
4.3.2	Uji Hipotesis Secara Simultan	78
4.3.3	Uji Hipotesis Secara Parsial	80
4.3.4.	Pembahasan.....	86
BAB V	KESIMPULAN DAN SARAN.....	88
5.1	Kesimpulan.....	88
5.2	Saran	90

DAFTAR GAMBAR

Gambar1	Keinginan untuk meminjam dan ketersediaan untuk memberi pinjaman menentukan besarnya suku bunga	26
Gambar 2	Teori Klasik tentang Tingkat Suku Bunga	27
Gambar 3	Teori keynes tentang Tingkat Suku Bunga	29
Gambar 4	Teori Keynes Permintaan Uang, Penawaran dan Suku Bunga....	31
Gambar 5	Empat Kemungkinan Hasil Kurva.....	38
Gambar 6	Kurva Demand Pull Inflation	42
Gambar 7	Kurva Cost Push Inflation	42
Gambar 8	Kerangka Konseptual Paradikma Penelitian	50
Gambar 9	Kurva Distribusi F	57
Gambar 10	Kurva Distribusi t	58
Gambar 11	Statistik Durbin Waston	62
Gambar 12	Kurva Statistik Durbin Waston	73
Gambar 13	Distribusi Kriteria Penerimaan / Penolakan Hipotesis secara simultan atau keseluruhan	80
Gambar 14	Kurva Distribusi Hasil Analisis secara Parsial Faktor Pendapatan perkapita (X_1) terhadap Jumlah Penyaluran Kredit Rumah (Y) .	81
Gambar 15	Kurva Distribusi Hasil Analisis secara Parsial Faktor Tingkat Suku Bunga (X_2) terhadap Jumlah Penyaluran Kredit Rumah (Y).....	82
Gambar 16	Kurva Distribusi Hasil Analisis secara Parsial Faktor Inflasi (X_3) terhadap Jumlah Penyaluran Kredit Rumah (Y)	84
Gambar 17	Kurva Distribusi Hasil Analisis secara Parsial Faktor Harga Rata – rata Rumah(X_4) terhadap Jumlah Penyaluran Kredit Rumah(Y)	85

DAFTAR TABEL

Tabel 1	Penyaluran Kredit Rumah tahun 2001 - 2010.....	67
Tabel 2	Perkembangan Pendapatan Perkapita 2001 - 2010	68
Tabel 3	Perkembangan Tingkat Suku Bunga 2001 - 2010.....	69
Tabel 4	Perkembangan Inflasi Tahun 2001 - 2010	70
Tabel 5	Perkembangan Harga Rata – rata Rumah tahun 2001 - 2010	71
Tabel 6	Tes Multikolinier.....	74
Tabel 7	Heterokedastisitas dengan Korelasi Rank Spearman	75
Tabel 8	Analisi Varian (ANOVA)	76
Tabel 9	Hasil Analisis Variabel Pendapatan perkapita (X_1), Tingkat Suku Bunga (X_2), Inflasi (X_3), dan Harga rata - rata Rumah (X_4) terhadap penyaluran kredit.....	78

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 : Data Input Jawa Timur
- Lampiran 2 : Analisis Regresi Linier Analisis Faktor permintaan kredit
kepemilikan rumah pada BTN di Surabaya
- Tabel Variables Entered / Removed
- Tabel Model Summary
- Tabel ANOVA
- Lampiran 3 : Tabel Coefficients
- Tabel Collinearity Diagnostic
- Lampiran 4 : Tabel Residuals Statistics
- Tabel Correlations
- Lampiran 5: Tabel Pengujian Nilai F
- Lampiran 6 : Tabel Pengujian Nilai t
- Lampiran 7 : Tabel Durbin-Watson

Regression

Variables Entered/Removed^a

Model	Variables Entered	Variables Removed	Method
1	x4=harga rata-rata rumah, x3=inflasi, x2=tingkat suku bunga, x1=pendptan perkapita	.	Enter

a. All requested variables entered.

b. Dependent Variable: y=jml penyaluran kredit rumah

Model Summary^b

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Durbin-Watson
1	.942 ^a	.887	.796	364.28453	1.127

a. Predictors: (Constant), x4=harga rata-rata rumah, x3=inflasi, x2=tingkat suku bunga, x1=pendptan perkapita

b. Dependent Variable: y=jml penyaluran kredit rumah

ANOVA^b

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	5192358	4	1298089.603	9.782	.014 ^a
	Residual	663516.1	5	132703.217		
	Total	5855875	9			

a. Predictors: (Constant), x4=harga rata-rata rumah, x3=inflasi, x2=tingkat suku bunga, x1=pendptan perkapita

b. Dependent Variable: y=jml penyaluran kredit rumah

Lampiran 3

Coefficients^a

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	Correlations	Collinearity Statistics	
		B	Std. Error	Beta			Partial	Tolerance	VIF
1	(Constant)	1828.929	6977.498		.262	.804			
	x1=pendptan perkapita	.452	.161	3.099	2.805	.038	.782	.259	3.855
	x2=tingkat suku bunga	232.113	228.914	.531	1.014	.357	.413	.477	2.097
	x3=inflasi	-178.586	53.116	-.686	-3.362	.020	-.833	.544	1.838
	x4=harga rata-rata rumah	.000	.000	-2.195	-1.613	.168	-.585	.580	1.723

a. Dependent Variable: y=jml penyaluran kredit rumah

Collinearity Diagnostics^a

Model	Dimension	Eigenvalue	Condition Index	Variance Proportions				
				(Constant)	x1=pendptan perkapita	x2=tingkat suku bunga	x3=inflasi	x4=harga rata-rata rumah
1	1	4.795	1.000	.00	.00	.00	.00	.00
	2	.168	5.342	.00	.00	.00	.30	.00
	3	.036	11.566	.00	.01	.02	.45	.00
	4	.001	68.803	.08	.23	.36	.23	.04
	5	.000	206.965	.92	.76	.62	.03	.96

a. Dependent Variable: y=jml penyaluran kredit rumah

Lampiran 4

Residuals Statistics^a

	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation	N
Predicted Value	830.8840	2936.4800	1694.5000	759.55824	10
Residual	-464.297	407.75537	.00000	271.52166	10
Std. Predicted Value	-1.137	1.635	.000	1.000	10
Std. Residual	-1.275	1.119	.000	.745	10

a. Dependent Variable: y=jml penyaluran kredit rumah

Nonparametric Correlations

Correlations

			Unstandardized Residual
Spearman's rho	x1=pendptan perkapita	Correlation Coefficient	.006
		Sig. (2-tailed)	.987
		N	10
	x2=tingkat suku bunga	Correlation Coefficient	.030
		Sig. (2-tailed)	.934
		N	10
	x3=inflasi	Correlation Coefficient	-.067
		Sig. (2-tailed)	.855
		N	10
	x4=harga rata-rata rumah	Correlation Coefficient	.006
		Sig. (2-tailed)	.987
		N	10
	Unstandardized Residual	Correlation Coefficient	1.000
		Sig. (2-tailed)	.
		N	10

ANALISIS FAKTOR – FAKTOR YANG MEMPENGARUHI PERMINTAAN KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH TYPE 36 PADA BANK TABUNGAN NEGARA (BTN) DI SURABAYA

Oleh :

Tiara UlfaDwiJayanti

Abstraksi

Permintaan kredit kepemilikan rumah dalam perekonomian berpengaruh terhadap pembangunan, hal ini ditandai dengan semakin luasnya pengembangan perumahan di wilayah pinggiran kota. Perumahan juga merupakan salah satu bidang pembangunan pemerintah yang selalu terkait dengan masalah penduduk. Lembaga pembiayaan yang di percaya oleh pemerintah dalam pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) salah satunya yaitu BTN (Bank Tabungan Negara) untuk menyediakan kredit rumah rakyat.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui apakah faktor Pendapatan perkapita (X1), Tingkat Suku Bunga KPR (X2), Inflasi (X3), Harga Rumah rata – rata (X4), berpengaruh terhadap permintaan kredit kepemilikan rumah type 36 pada Bank BTN di Surabaya.

Penelitian ini menggunakan data sekunder yang diperoleh dari Kantor Badan Pusat Statistik cabang Surabaya dengan kurun waktu 10 tahun, mulai tahun 2001 – 2010. Sedangkan teknik analisis yang digunakan adalah analisis regresi linier berganda dengan menggunakan alat bantu computer program Statistic Program For Sosial Science (SPSS) Versi 13.0 yang menunjukkan pengaruh secara signifikan antara variabel bebas dan variabel terikat.

Hasil uji signifikan Variabel Independent terhadap Analisis Beberapa Faktor Yang Mempengaruhi Permintaan Kredit Rumah Type 36 Pada Bank BTN Di Surabaya (Y), maka dapat diketahui bahwa variabel Inflasi (X3) merupakan variabel yang paling dominan berpengaruh terhadap Penerimaan Kredit Kepemilikan Rumah Pada Bank BTN Di Surabaya. Dengan melihat hasil koefisien variabel independent Pendapatan Perkapita (X1), Tingkat Suku Bunga KPR (X2), Harga Rata - rata Rumah (X4) merupakan variabel yang tidak dominan terhadap permintaan Kredit Kepemilikan Rumah Bank BTN Di Surabaya.

Kata Kunci : Pendapatan Perkapita (X1), Tingkat Suku Bunga KPR (X2), Inflasi (X3), Harga Rata – rata Rumah (X4) terhadap Permintaan Kredit Kepemilikan Rumah Type 36 Pada Bank BTN Di Surabaya (Y).

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Dalam era globalisasi saat ini perubahan laju pembangunan semakin terus meningkat, sehingga berbagai upaya ditempuh untuk mendorong kegiatan - kegiatan pemerataan pembangunan. Pembangunan nasional pada hakikatnya ditujukan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat adil dan makmur merata disegala bidang.

Rumah merupakan salah satu kebutuhan pokok yang harus terpenuhi selain sandang dan pangan. Karena rumah merupakan tempat beristirahat suatu keluarga setelah seharian menjalani rutinitas yaitu bekerja, sekolah dan lain-lain. Disini diharapkan setiap rumah tangga mendapatkan/ memiliki tempat tinggal yang layak untuk mendukung aktivitas serta menjamin kesehatannya. Selain itu rumah yang merupakan kebutuhan papan pun sering dijadikan tolak ukur kesejahteraan manusia dan perekonomian saat ini.

Pada masa sekarang kebutuhan perumahan yang layak dan lingkungan yang sehat menunjukkan adanya perubahan kehidupan masyarakat baik adanya peningkatan pendapatan perkapita yang cenderung meningkatkan status atau keadaan sosial sehingga meningkatkan lingkungan pemukiman yang sehat dan bersih. Perumahan

merupakan salah satu bidang pembangunan pemerintah yang selalu terkait dengan masalah penduduk, antara lain bertambahnya jumlah rumah tangga baru, sehingga pertambahan permintaan akan tempat tinggal searah dengan meningkatnya jumlah penduduk setiap tahun.

Pembelian rumah bisa dilakukan dengan cara tunai ataupun kredit. Seseorang dapat membeli rumah secara tunai apabila orang tersebut memiliki uang yang nilainya sama dengan harga rumah tersebut. Namun, seiring dengan semakin sulitnya keadaan ekonomi dan banyaknya tuntutan kebutuhan yang harus dipenuhi oleh masyarakat maka pembelian rumah secara tunai semakin sulit dilakukan, terutama bagi masyarakat yang tingkat ekonominya menengah ke bawah. Dengan demikian, pembelian rumah secara kredit dikalangan masyarakat menjadi pilihan yang sangat menarik. Penyaluran kredit perbankan pada sektor konsumsi mengalami peningkatan yang drastis sejak Indonesia dilanda krisis ekonomi belasan tahun lalu. Bank - bank kemudian semakin menyadari bahwa peluang di pasar konsumsi semakin besar, dimana resiko yang dihadapi relatif lebih kecil dibandingkan dengan kredit pada pasar investasi.

Terdapat beberapa jenis sektor konsumsi yang dibiayai dengan kredit oleh bank, salah satunya adalah sektor perumahan melalui kredit pemilikan rumah (KPR). Peningkatan pemberian KPR oleh bank - bank disebabkan masih banyaknya masyarakat yang membutuhkan rumah. Pada sisi lain, sebagian masyarakat tidak mampu membeli rumah secara tunai, sehingga ini menjadi peluang bagi bank - bank untuk memasarkan KPR sebanyak - banyaknya.

Strategi untuk memenangkan persaingan dalam bisnis KPR adalah suku bunga dan pelayanan yang kompetitif (www.kompas.com, April 2008). Suku bunga KPR yang tinggi dapat menyebabkan ekspansi KPR menjadi turun. Pada sisi lain, Bank yang mampu memberikan pelayanan yang memuaskan, pasti dapat menarik banyak debitur sehingga mampu tumbuh dan berkembang. Belum lama ini, tepatnya pada tahun 2007 lalu, krisis kredit Perumahan telah menggemparkan perekonomian Amerika serta mengakibatkan tingginya tingkat inflasi diseluruh dunia, bahkan efeknya mungkin masih terasa hingga saat ini.

Data Bank of America pada Februari 2008 menyebutkan bahwa masalah kredit macet perumahan di Amerika Serikat (AS) tersebut telah mengakibatkan kerugian di pasar modal global kurang lebih 7,7 triliun Dollar AS (sekitar 7.000 triliun Rupiah), juga mengakibatkan kapitalisasi pasar dunia turun 14,7 persen, selama tiga bulan setelah puncaknya terjadi pada akhir Oktober 2007 lalu. Selain itu, sebuah laporan lembaga pemeringkat, Standard and Poors menyebutkan bahwa pada Januari 2008 saja pasar saham global terpukul keras dengan kerugian kolektif 5,2 triliun Dollar AS yang diakibatkan karena saham-saham AS yang dibeli investor asing merosot dalam beberapa bulan terakhir. Oleh karena itu, cukup beralasan bila dikatakan bahwa kerugian akibat krisis kredit perumahan Amerika lebih besar daripada kerugian ekonomi yang timbul akibat serangan teroris 11 September 2001, krisis keuangan Asia 1997, kegagalan utang Argentina pada 2001, dan krisis Peso Meksiko pada 1994. Meski tidak dapat disamakan dengan kondisi

Amerika yang merupakan Negara perekonomian terbuka besar, namun pengalaman Amerika diatas merupakan suatu pembelajaran berarti bagi kita semua. Belajar dari pengalaman Amerika, tidak mustahil bila masalah tersebut terjadi di Indonesia, walaupun mungkin efeknya tidak akan sebesar masalah di Amerika. Di Indonesia selama ini kredit perumahan atau yang lebih dikenal dengan istilah Kredit Pemilikan Rumah (KPR) telah menjadi salah satu cara dalam proses pemilikan rumah.

Menurut Undang- undang Republik Indonesia No. 14 tahun 1992 tentang perumahan dan pemukiman, rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal dan sarana pembinaan keluarga. Sedangkan perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan. Sarana lingkungan merupakan kelengkapan lingkungan yang berupa fasilitas-fasilitas pendidikan, kesehatan, perbelanjaan, niaga, pemerintahan, peribadatan, rekreasi, olahraga, dan lapangan terbuka serta fasilitas umum lainnya. Sedangkan prasarana lingkungan adalah jalan, saluran air, pembuangan sampah dan lain-lain. (Timoticin K,2002:28)

Pembangunan perumahan dikota Surabaya pada umumnya dilakukan oleh berbagai pihak diantaranya, pembangunan perumahan yang dilakukan oleh perusahaan yang tergabung dalam persatuan pengusaha Real Estate Indonesia (REI) yang pada umumnya diperuntukkan bagi

masyarakat yang berpenghasilan menengah. Pembangunan perumahan yang dilaksanakan oleh konstruksi swasta yang pada umumnya diperuntukkan bagi golongan masyarakat sedang melalui Bank Pembangunan Perumahan yang dilakukan oleh developer lainnya yang bukan termasuk diatas. (Anonim, 1996:8)

Rumah merupakan idaman setiap keluarga untuk memilikinya. Oleh karena itu peran serta usaha estate dalam pembangunan nasional khususnya dalam bidang perumahan dapat dilihat dari jumlah rumah yang dibangun, dimana jangka waktu tersebut oleh Perum Perumnas atau pemerintah (Rosyidi, 1992:305)

Untuk itu permintaan akan rumah sesuai dengan jumlah penduduk yang ada baiknya dari pihak developer maupun masyarakat menginginkan adanya penurunan tingkat suku bunga yang relatif stabil, prosedur yang lebih memudahkan bagi pihak developer untuk mendapatkan fasilitas kredit di bank, pembebasan tanah, maka permintaan kredit pemilikan rumah bisa terwujud sesuai dengan keinginan masyarakat (Rosyidi, 1992:314)

Lembaga pembiayaan yang dipercaya oleh pemerintah selama ini salah satunya yaitu BTN (Bank Tabungan Negara) untuk menyediakan kredit perumahan rakyat sehingga memungkinkan setiap orang dengan mudah memperoleh pinjaman untuk membeli rumah dengan jaminan rumah tersebut dan mengembalikannya untuk jangka waktu yang panjang. Untuk memiliki/ membeli rumah sederhana dapat dilakukan dengan cara angsuran.

Pemohon KPR-BTN tidak bisa menentukan keinginan pemilikan rumah berdasarkan selera pribadinya, melainkan harus dipertimbangkan menurut persyaratan atau prosedur yang telah ditentukan oleh BTN. Seperti halnya type rumah tertentu boleh diambil berdasarkan besar penghasilan yang dimiliki oleh calon debitur tersebut, demikian pula halnya dengan penentuan uang muka, tingkat suku bunga serta angsuran perumahannya. Pembiayaan kredit perbankan untuk membangun perumahan tergantung pada kemampuan bayar dan pendapatan masyarakat sebagai konsumsi. Untuk itu KPR dengan jangka waktu kredit cukup panjang dan tingkat suku bunga yang terjangkau mempunyai pengaruh cukup berarti.

Di Surabaya khususnya, masyarakat menengah kebawah lebih berminat pada type 36 karena termasuk rumah sederhana dan rumah sehat. Tentunya dengan berbagai pertimbangan salah satunya dari segi harga yang lebih terjangkau oleh masyarakat menengah kebawah tersebut. Sehingga disini peneliti ingin meneliti faktor-faktor yang mempengaruhi permintaan KPR type 36 yang ada di Kota Surabaya.

1.2 Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang dan identifikasi masalah yang telah diuraikan diatas dapat ditarik perumusan masalah sebagai berikut :

1. Apakah pendapatan perkapita, tingkat suku bunga , harga rumah, dan inflasi mempengaruhi permintaan KPR type 36 melalui BTN di Kota Surabaya?

2. Manakah diantara pendapatan perkapita, tingkat suku bunga, harga rumah, dan inflasi yang paling dominan mempengaruhi permintaan KPR type 36 melalui BTN di Kota Surabaya?

1.3 Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui pengaruh pendapatan perkapita, tingkat suku bunga, harga rumah, dan inflasi terhadap permintaan KPR type 36 melalui BTN di Kota Surabaya
2. Untuk mengetahui manakah diantara pendapatan perkapita, tingkat suku bunga, harga rumah, dan inflasi yang paling dominan pengaruhnya terhadap permintaan KPR type 36 melalui BTN di Kota Surabaya.

1.4 Manfaat Penelitian

Manfaat yang diharapkan dan diberikan dalam penelitian ini adalah :

1. Sebagai bahan informasi Pemerintah daerah dan Pengembang (Developer) dalam pengembangan perumahan di kawasan Kota Surabaya
2. Sebagai bahan pertimbangan, khususnya dalam penyediaan perumahan sehingga memberikan kemudahan bagi masyarakat
3. Sebagai acuan serta masukan dan sumber informasi bagi peneliti berikutnya.